

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA NO DIA 23 DE JANEIRO DE 2017.

Aos vinte e três dias do mês de janeiro de 2017, em segunda e última convocação e observado o quórum estabelecido no Estatuto, às vinte horas e trinta minutos, reuniram-se os associados à Sala Marambaia do Edifício Barra Premium (Bourbon), sito a Avenida Malibu nº 1355, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro (RJ), instalando a Assembleia Geral Extraordinária (AGE) da Associação Mundo Novo - AMN, CNPJ 02.791.797/0001-18, a fim de deliberar, conforme Edital de Convocação, sobre a ordem do dia: 1) Alteração do Art. 1º do Estatuto da AMN, sobre a Natureza Jurídica, para registro no RCPJ-RJ; 2) Aprovação da Ata da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 20/10/2016; 3) Aprovação da Proposta para Obra de Reforma da Piscina do Clube. Procedida a abertura dos trabalhos, apresentou-se à presidência da AGE, o Sr. Marcos Tisser (SV-1708), que aclamado nomeou a Sra. Jean Elaine Lira Lopes, para secretariá-lo. Composta a mesa diretora, o presidente da Assembleia declarou aberta a AGE. Dispensada leitura do edital de convocação, colocou-se em discussão os seguintes itens da pauta de reunião: **item 1) “Alteração do Art. 1º do Estatuto da AMN, sobre a Natureza Jurídica, para registro no RCPJ-RJ”**. O Assessor Jurídico da AMN, Dr. Diniz Paiva, a expos o tema, esclarecendo que é uma exigência do Cartório de Registro Civil de Pessoa Jurídica relacionada ao registro da ata da última Assembleia, fundamentada no novo Código Civil (Lei 10.406/2002). Ou seja, a natureza jurídica da Associação Mundo Novo fica alterada, inclusive para fins de registro no RCPJ-RJ, de sociedade civil, para ASSOCIAÇÃO CIVIL DE DIREITO PRIVADO, passando o Art. 1º do Estatuto a ter a seguinte redação: “Art. 1º - Fica constituída, nesta cidade do Rio de Janeiro, RJ, uma associação civil de direito privado, denominada “Associação Mundo Novo”, doravante designada, neste instrumento, apenas ASSOCIAÇÃO, a qual reger-se-á na forma da Lei e do presente Estatuto, tendo prazo de duração indeterminado.” Esclarecendo dúvidas, disse não se tratar de alteração do Estatuto, mesmo porque seria necessário atender ao quórum previsto (60% do total de 1298 votos), e sim mera adequação a norma vigente, ressaltando que a Associação permanece sem fins lucrativos, não sofreu alterações. O Diretor Presidente da AMN, o Sr. Celso Azoury Telles de Aguiar (TV-1710), explicou que a AMN sempre registrou as atas no mesmo cartório sem tal exigência, entretanto, na análise do último ato, foi exigida adequação do Estatuto à lei para promover o registro, exigência que agora se cumpre. O Sr. Emídio dos Santos Pereira (MV-1303) questionou a validade dos atos deliberados na última assembleia, tendo em vista o não registro da ata, em especial a cobrança de cota extra. O Assessor jurídico da AMN informou que as Assembleias são soberanas tendo suas competências delegadas pelo Estatuto, enquanto o registro das atas tem a finalidade tão somente de dar publicidade as deliberações, com destaque para alteração da gestão da Associação ou dos atos constitutivos. Assim, a obrigação de pagar as cotas de rateio é válida e tem fundamento, em última instância, nos poderes das AGO/AGE, definidos nas normas estatutárias. Após, embora não se tratasse de deliberação, apenas comunicação e registro em ata visando a adequação legal da Associação, o presidente da Assembleia pôs o item em votação, cuja adequação foi aprovada com 44 votos, e uma abstenção. **item 2) Aprovação da Ata da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 20/10/2016**. Dispensada a leitura da ata da AGE realizada em 20/10/2016, o presidente da Assembleia pôs sua aprovação em votação. Com a palavra, o Dr. Diniz sugeriu aprovar a ata, caso não houvesse outra observação, com a ressalva de que a adequação da redação quanto à natureza jurídica será feita na ata da Assembleia em curso, em conformidade com o primeiro item da pauta. A Sra. Hae Chang (BV 2107/8) informou não ter condições de proferir voto diante da ausência à AGE de 21/10/2016. Com duas abstenções, a ata foi aprovada por 43 votos. **item 3) Aprovação da Proposta para Obra de Reforma da Piscina do Clube**. O Diretor Presidente da AMN: (i) apresentou as etapas do processo de tomada de preços, iniciado com: (a) o diagnóstico (laudo técnico contratado no valor de R\$ 2 mil); (b) formulação de carta convite; (c) acolhimentos de propostas em envelopes fechados; (d) equalização de propostas e correção de divergências de escopo técnico [incluindo reforma da piscina e da casa de bombas, substituição de bombas e quadros elétricos e compra direta de materiais – ladrilhos, argamassa e rejunte]; (e) análise de duas alternativas técnicas [o viapol é o impermeabilizante comumente utilizado e a poliuréia, com custo mais elevado, é uma tecnologia de baixa manutenção e garantia de 10 a 15 anos]; (f) classificação das melhores propostas observando critérios técnicos e financeiros [Acqua azul, Serra Mar, Bandeira de Melo e Rapha dos Lagos, dos quais os dois primeiros foram selecionados com propostas mais atrativas]; (g) totalização do orçamento e forma de rateio sugerido para aprovação da AGE [(R\$ 525.000,00 com viapol (10 cotas por unidade dos hotéis (216 un) R\$73,00, e residenciais (1082 un) variando entre R\$26,00 e R\$52,00), ou R\$ 605.000,00 com poliuréia (10 cotas por unidade dos hotéis (216 un) R\$ 85,00, e residenciais (1082 un) variando entre R\$30,00 e R\$60,00)]; (ii) historiou e recapitulou o tema, destacando que a atual proposta, em que cada apart-hotéis eleva a participação no rateio da reforma da piscina para 15%, é desdobramento das orientações debatidas na da AGE de 20/10/2016; (iii) destacou que a linha de ação é orientada pela renegociação; e (iv) recordou que, em 2015, as negociações foram iniciadas pela diretoria anterior, alcançando proposta de rateio em função da existência de oito edifícios, seis residenciais e dois apart-hotéis, onde cabe a cada hotel a cota parte de 1/8, ou seja 12,5%. O Diretor de Sede e Esportes da AMN, O Sr. Newton de Souza Junior (MV-701), frisou que o caráter amigável das tratativas tem permitido evoluir as alternativas de rateio, e que, para a presente AGE está sendo apresentada proposta, já autorizada nas respectivas Assembleias dos apart-hotéis, para que estes assumiram juntos 30% ao invés de 7,08%, conforme os estatutos.

Afastando das questões derivadas da interpretação do Estatuto da AMN, o Sr. André Duarte (CV-1020) disse que a celeuma tem fundamento prático, posto a maioria de usuários da piscina sejam hóspedes nos apart-hotéis, o que dá azo à busca de alternativa de rateio com percentual de participação nos custos maior. Argumentou que não é a generosidade das partes que impulsiona o progresso da negociação sobre o critério de rateio, mas a certeza de que eventual interdição da piscina é especialmente severa para os apart-hotéis, pois não possuem piscinas próprias. Ao concluir que é a participação ativa dos associados em Assembleias que permite a busca por critério alternativo para a questão da piscina, o Sr. André Duarte frisou que o volume de reclamações posteriores quanto às decisões assembleares seria menor se as pessoas comparecessem, posto que a participação de associados nas Assembleias esta novamente muito baixa. O Presidente da AMN informou que, desde outubro/2016, o guardião tem identificado e classificado a frequência de usuários na piscina, com cerca de 47% de moradores e 53% de hóspedes, denotando equilíbrio entre os grupos de usuários da piscina. Diante da contestação por parte do plenário da Assembleia, colocando em suspeição a elevada contagem de moradores obtida por sistema de triagem visual (utilização ou não de pulseirinhas), o Presidente da AMN expôs que a assimetria benefícios e matriz de custos foram ponderadas junto aos apart-hotéis, destacando que estes condomínios, por utilizam exclusivamente o equipamento do clube, nunca incorrerão em despesas exclusivas de reforma de piscina própria, como recentemente fez o Cielo Vita. Com a palavra, o Sr. Paulo César Nunes Paiva (CV-911), ao consignar seu voto contrário a intervenção, argumentou que os hotéis têm fins lucrativos, ao contrário da AMN, e complementou seu protesto propugnando pela interdição da piscina. O Diretor de Sede e Esportes da AMN reafirmado que a Assembleia é soberana para tomar as decisões, também concordou que o impacto da paralisação da piscina seria quase exclusivamente sentido pelos apart-hotéis, mas asseverou que a Diretoria, em prol da boa governança para com os associados, tem o dever de informar todos os aspectos da questão, inclusive os riscos de litígios, bem como não poder desqualificar nem obstar o exercício de direitos dos associados, categoria que toca os proprietários das unidades autônomas dos apart-hotéis. Manifestou que o objetivo pauta a Diretoria da AMN buscar convivência harmoniosa. A Sra. Belarmina Rodrigues Rebello (BV-1302) protestou quanto à condução das negociações, que desconsiderou o patamar de 50% de participação dos apart-hotéis nos custos da obra (segundo ela orientação definida na AGE de 20/10/2016). Manifestou sua indignação quanto à seletividade dos registros consignados nas atas das Assembleias, que são mais aderentes às propostas da Diretoria e não ao clamor dos associados, fomentando o sentimento de subalternidade do associado à vontade dos seus representantes. Protestou ainda que, ao longo dos 15 anos que participa ativamente das assembleias da AMN, a sua sujeição as decisões é uma constante, posto quitar suas obrigações em dia mesmo não tendo suas posições prosperando junto à administração. O Diretor de Sede ponderou que as Assembleias são gravadas, e que o registro da deliberação à época foi a orientação para a Diretoria avançar a negociação da ampliação do percentual de participação dos apart-hotéis sem definição de parâmetros, esta posição foi levada a registro na ata da AGE conduzida com independência por Presidente escolhido entre os presentes, o qual não é membro da diretoria executiva, para conduzir os trabalhos e, em conjunto com o secretário, produzir o registro formal em ata devidamente firmada. A seguir, a Sra. Vera Cristina Curi (TV-1606) questionou a possibilidade de manter a Assembleia em aberto, permitindo elevar o quórum de associados. O Assessor Jurídico da AMN esclareceu “número reduzido de associados presentes na Assembleia” é uma motivação frágil para propugnar pela suspensão do encerramento da Assembleia, sujeita a contestação por quem se sentir prejudicado. Na sequência, destacando agravantes para os efeitos da crise na atividade hoteleira, em especial depois da implantação de vários hotéis na região, a representante de 19 associados vinculados ao edifício Barra Premium, onde opera o hotel Bourbon, a Sra. Anabel Gruber, valorizou reciprocidade da linha conciliatória que permeia o trato entre os apart-hotéis e a Diretoria da AMN e, reconhecendo a sinérgica relação da comunidade de associados, onde muitos moradores são clientes do hotel, ressaltou a importância da harmonia e do não enfrentamento por princípio. Dito isto, a Sra. Anabel Gruber, ciente da existência de arestas e insatisfações de todas as partes, expôs que as condições do Estatuto extrapolam a esfera individual, mas que a imposição de limitações em diversos campos aos apart-hotéis, como o acesso as instalações do bosque e atividades coletivas da academia, fundamentado a forma de rateio de custos. Com relação às procurações que foram alvo de críticas, disse que buscaram apenas um equilíbrio, pois são um conjunto de mais de 200 associados e ainda assim trouxeram apenas 19, sem a certeza de que moradores trariam outras ou participariam em número expressivo, pois o objetivo era tão somente manter um serviço que a Associação obrigatoriamente deve oferecer. Algumas pessoas discordaram quanto à limitação de participação de hóspedes em atividades coletivas, e o Sr. André Duarte duvidou da disponibilidade de mais de 200 procurações, entendendo que se existissem teriam feito uso delas. Por fim, a Sra. Anabel manifestou a concordância com a participação de 30% no rateio do investimento, sugerindo, no entanto, a revisão dos orçamentos a partir da criação de uma comissão, porque têm interesse que a obra aconteça pelo menor custo possível. Proposta endossada pela Sra. Adriana Magalhães, superintendente da Promenade, administradora do Barra First Class, que disse contar com a contribuição do engenheiro e do consultor técnico da Promenade. Com a palavra, a Sra. Hae (BV-2107) estranhou a ausência de uma proposta entre as apresentadas, se referindo a proposta da empresa que ela contratou para fazer a reforma do telhado do bloco 1, onde está localizado o clube, e cuja cópia estava em seu poder. Julgada a explanação, lhe foi respondido que a empresa apresentou a proposta na véspera da Assembleia de 20/10/2016, tendo, portanto, perdido o prazo designado. A Sra. Hae contestou, alegando que a Diretoria da AMN deveria ter considerado para

a Assembleia atual já que não houve aprovação do tema. A seguir fez perguntas sobre a quantidade de bombas e metragem estimada para substituição dos ladrilhos, pois teria recebido a informação de que a proposta finalista considerava bombas de uma marca que só tem um representante no Rio de Janeiro, e além disso, que a quantidade necessária de bombas deveria ser maior do que foi pedido, e que estas informações deveriam ser levadas em consideração. O Diretor Presidente e de Sede da AMN afirmaram que todos os proponentes receberam uma carta convite, definindo produtos e condições iguais para todos, baseada no laudo técnico contratado. O Diretor Tesoureiro da AMN, o Sr. Ivo D'Oliveira Castellões (CV-504), ressaltou a lisura e a ética na condução do presente processo de tomada de preços, destacou que o rito observado é custoso e demorado mas agrega valores como segurança jurídica, garantias de obra, mitigação de riscos fiscais e trabalhistas; e, recomendando prudência ao classificar como "melhor" propostas que por razões diversas não se submetam a mesma análise, afirmou que, em um segundo momento outras propostas podem ser consideradas, desde que atendam todos os pré-requisitos. Por fim, o Diretor Tesoureiro da AMN sugeriu que fosse definido o teto orçamentário para a execução da obra, delegando a escolha da empresa à comissão, que envolverá a participação dos hotéis. Por questionamentos ainda gerados em torno da proposta não considerada, o Sr. Ivo completou esclarecimentos, dizendo que se dedica tempo avaliando propostas complexas, sendo complicado encontrar diversas empresas que, extrapolado o critério de preço, estejam em dia com as obrigações fiscais e que tenham qualificação técnica para ser incluída no certame. O Sr. Celso (TV-1710) se manifestou na condição de associado, dizendo que a proposta deveria ser aprovada com a sugestão de participação dos hotéis, pois a variação de percentual em termos práticos representaria muito pouco por parcela para os residenciais, entre R\$ 5,00 e R\$ 7,00 de redução, pelo volume de unidades que é bem maior do que a soma das unidades dos apart-hotéis, e que também não gostaria de passar o próximo verão sem a piscina e sem o sistema *lazy river*, muito apreciado principalmente pelas crianças, que faz o diferencial da piscina do clube, e agrega valor ao patrimônio de todos, ao contrário de uma piscina interditada, como chegou a ser proposto. O Presidente da Assembleia observou que, com a evolução dos debates sobre o tema, restavam três aspectos em aberto: (i) suspender o encerramento da AGE, permitindo a conclusão do item em outra data a definir; (ii) instituir comissão técnica com o apoio dos hotéis para rever o laudo e as propostas, a fim de reduzir os custos; e (iii) aprovar ou não a proposta na forma apresentada. Abrindo a participação do plenário para questões de ordem, foram registradas as seguintes manifestações: (a) o Presidente da AMN solicitou: não instituição da comissão de obras, posto que a responsabilidade objetiva é da Diretoria, mas que estava de pleno acordo com a proposta de envolver os técnicos da Promenade e escutar o que eles tiverem a dizer; não suspensão do encerramento da AGE, diante do risco de contestações conforme asseverou o Assessor Jurídico; e submeter a deliberação do plenário a execução da obra, com teto orçamentário, e na hipótese de obter êxito na redução por qualquer motivo, devolver a diferença aos associados; (b) A Sra. Belarmina, expondo que não era contra a reforma da piscina mas do percentual de participação dos hotéis, propôs deliberar pela alternativa onde os hotéis contribuem com, no mínimo, 50% do custo; (c) o Sr. Nelson Thiago Reis (TV-2110) recordou que as representantes dos hotéis não tinham poderes delegados para decidir, naquele momento, sobre percentuais de rateio superior a 30%; (d) o Sr. Newton recordou que a renegociação foi iniciada com a proposta de suportarem 90% do custo da obra, mas entenderam possível 30%, entretanto, caso não fosse aprovada, o contexto da deliberação será repassada àqueles que decidem, razão pela qual a participação de representantes dos hotéis na Assembleia é muito importante, pois conseguem comprovar que se tratar de um entendimento da coletividade; (e) o Sr. Lauro Sérgio M. M. Pereira (TV-1404) passou procuração de viva voz para a Sra. Tânia Cristina Rebello Fernandes (TV-1503). Finalizado os debates, o Presidente da Assembleia pôs em votação aprovar ou não a proposta com o compromisso de os hotéis assumirem 30% do total da obra, e os residenciais 70%. Votos computados, a proposta foi rejeitada com 27 votos contrários e 24 votos favoráveis. O Presidente da Assembleia franqueou a palavra a Diretoria da AMN para considerações finais, momento em que O Sr. Celso agradeceu à Sra. Anabel pela concessão do espaço para a Assembleia. Nada mais havendo a ser tratado, o Presidente da Assembleia encerrou os trabalhos, às vinte e duas horas e quarenta minutos.

Jean Elaine Lira Lopes
Secretária

Marcos Oscar Tisser
Presidente